

Exposé

Wohnung in Germering

**WG-Zimmer(!) ca. 19 qm [shared app.] in voll möblierter
59 qm 2-Zi-Whg. / hochwertige Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-340384

Wohnung

Vermietung: **830 € + NK**

82110 Germering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	7	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	59,17 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.490 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ALLES WIE NEU: Nach Komplettsanierung Mitte 2024 wird ab 01.07.2026 ein voll möbliertes WG-Zimmer in einer Wohngemeinschaft zur Nutzung von einer Person vermietet. WG-Zimmer № 1 ist ca. 19 qm groß (950 € Pauschale inkl. Nebenkosten, Strom, Internet, GEZ). WG-Zimmer № 2 ist an eine nette 27-jährige Online-Journalistin im Bereich Entertainment vermietet. Beide WG-Zimmer befinden sich innerhalb einer gut 59 qm großen, kernsanierten und voll möblierten 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG. Die WG ist eine tierfreie Nichtraucher-WG. Gemeinschaftlich nutzbar sind eine hochwertige Einbauküche mit Bistrotischbereich, ein modernes Bad mit begehbare Dusche und Wäschetrockner, eine Diele mit großem Einbauschränk und ein 12 qm großer Balkon in Ostausrichtung. Die WG-Zimmer sind für jeweils eine Person bestimmt.

Ausstattung

Voll möbliert & voll ausgestattet! Im angegebenen Mietpreis sind die Nebenkosten (Heizung, Wasser, Strom, Internet, GEZ, Grundsteuer) pauschal enthalten. Die Wohnung wurde aktuell komplett aufwändig saniert. Außer im neuen, gefliesten Bad mit Fußbodenheizung ist überall Vinylboden verlegt. Die Heizkörper sind neu und mit smarten Thermostaten ausgestattet. Die doppelt verglasten Fenster können mit den montierten Storgardinen und Verdunklungsvorhängen vollständig abgedunkelt werden. Die Elektrik wurde komplett erneuert, die Möblierung ist auf möglichst viel Stauraum konzipiert. Im gemeinschaftlichen Dielenschrank befinden sich Staubsauger, Putzset, Wäschetrockner und Treppenleiter. In der Küche ist ein Ofen mit Induktionskochfeld, eine Spülmaschine, große Stand-Kühl- und Gefrierkombination, Mikrowelle und Kaffeemaschine. Alle Elektro Großgeräte sind von namhaften Herstellern. Zur Küchenausstattung gehören noch neue Töpfe, Pfannen, Gläser, Geschirr, Besteck, Messerblock und eine Menge der üblichen Küchenutensilien. Vor dem Küchenfenster mit Ausblick auf's freie Feld befindet sich ein stabiler Bistrotisch mit 2 Barhockern. Jedes Zimmer verfügt über ein robustes 120x200 m großes Bett mit Emma One Matratze, einem Eck-Schreibtisch, gemütlichem Drehstuhl, Hocker, 2,20m großem Kleiderschrank, einer Wohnwand, einen 55 Zoll großen 4K SmartTV von Toshiba, einer kleinen Couch mit Beistelltisch und eigenem Zugang zum Balkon. Dieser ist mit einer Liege, einem Esstisch samt 2 Stühlen bestückt. Da letzterer unter dem Küchenfenster, das sich genau zwischen den beiden WG-Zimmern befindet, platziert ist, hat jeder WG-Bewohner seinen eigenen Bereich auf dem ohnehin sehr großen Balkon. Die WG wird aktuell mit Kabel-Internet und 250 Mbit/s versorgt. Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann gegen Aufpreis angemietet werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich verkehrsgünstig und dennoch sehr ruhig am Stadtrand von Germering gelegen. Die Autobahnen A96/A99 sind in weniger als 5 Minuten erreichbar, die S-Bahn Haltestelle Harthaus (M-Zone) befindet sich 10 Gehminuten entfernt. Von dort aus erreicht man in 8 Minuten München-Pasing, in 20 den Münchener Hauptbahnhof sowie in einer Stunde ohne Umsteigen den Flughafen. Die Germeringer Einkaufspassagen (Supermärkte, Drogerie, Ärzte, Apotheken, Gastronomie etc.) befinden sich in 600 Meter Entfernung.

Infrastruktur:

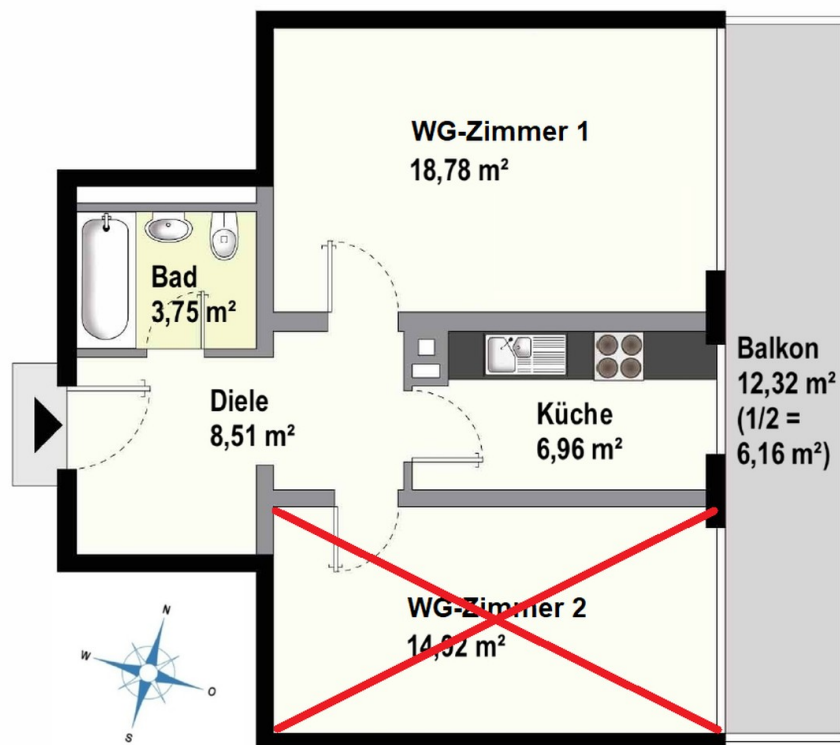
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Grundriss



Zimmer № 1 verfügbar

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

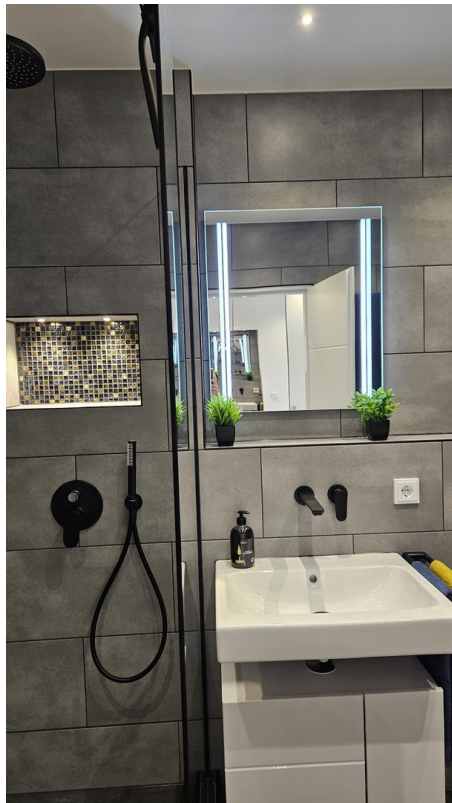


Exposé - Galerie



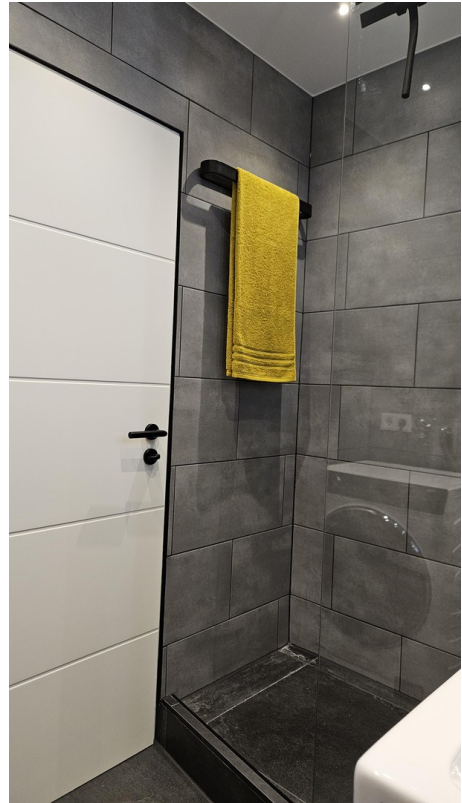
Diele

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie

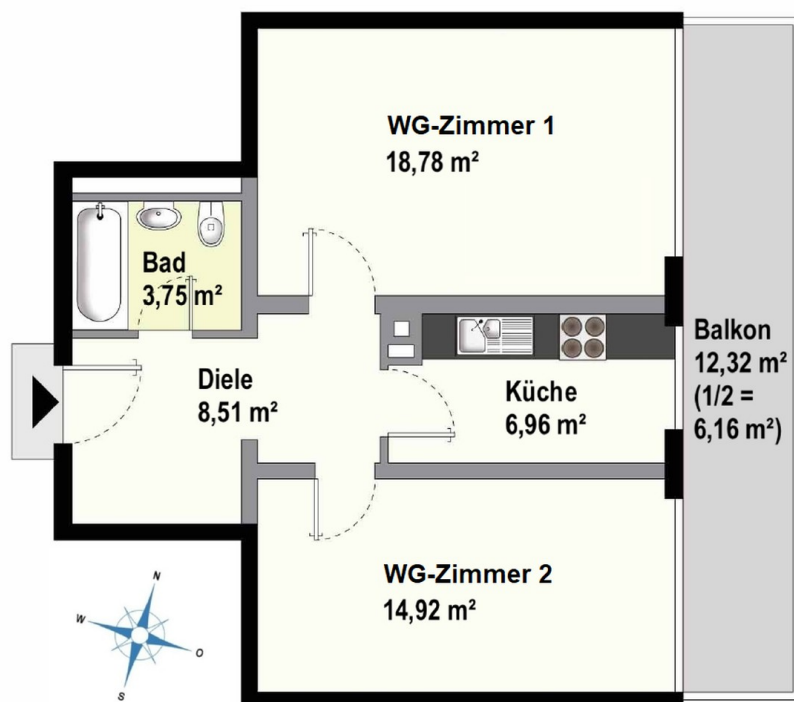


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss



Grundriss